



B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) HBO)

1 Einfriedungen

Zäune und Hecken an der Straßengebrenzungslinie dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Zäune dürfen einen massiven Sockel von maximal 1,0 m Höhe haben. Zäune aus Kunststoffen, die natürliche Materialien (Holz u.ä.) imitieren, sind nicht gestattet. Türen und Tore dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedung darf 2,0 m nicht überschreiten.

2 Gestaltung von Stellplätzen

PKW-Stellplätze, soweit diese nicht überdacht sind und nicht dem Schwerverkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenflügelpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen.

C Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB)

Die gem. Festsetzung herzustellende Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbau- und Laubsträucherarten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind.

1.1 Baumarten

- Kleinkönig
- Acer campestre
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Crataegus crus-galli
- Crataegus laevigata
- 'Paul's Scarlet'
- Cataegus monogyna
- Malus sylvestris
- Morus alba
- Pyrus communis
- Sorbus aucuparia
- Sorbus intermedia

1.2 Sträucher und Heister

- Acer campestre
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Malus sylvestris
- Prunus padus
- Prunus spinosa
- Pyrus communis
- Rosa canina
- Salix caprea
- Salix purpurea
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus
- Viburnum lantana

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDStChG, anzuzeigen.

3 Grundwasser

Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vermeidungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasseranrhang zu treffen hat.

4 Risikoüberschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet ist Risikoüberschwemmungsgebiet im Sinne v. § 13 HWG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 13 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, baulich-technische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintritt von wassergefährlichen Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

5 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt (Bez. IV/DA 41.5) zu informieren.

6 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Selbstbestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr.1, BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2
(gem. § 4 BauNVO)

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr.1, BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen Baugebieten 0,4.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in allen Baugebieten 0,8.

2.3 Anzahl der Geschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt in allen Baugebieten höchstens 2.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 (1) Nr.2, BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Allgemeines Wohngebiet WA1

Es wird eine abweichende Bauweise - Kellernausbauweise - festgesetzt. Hier darf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Nr. 1 HBO ohne Grenzabstand an die zurückliegende nordöstliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und ohne Grenzabstand zulässig ist weiterhin die Errichtung von Dachterrassen auf grenznahen Garagen.

Allgemeines Wohngebiet WA2
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 (1) Nr. 4, BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiet WA1

Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 m² in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Allgemeines Wohngebiet WA2

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB in Verbindung mit §3 (4) und § 5 HENatG)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2

- Für die Wohngebiete WA1 und WA2 wird festgesetzt:
- 70% der nicht überbaubaren Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. Anpflanzung nach Vorschlagslisten C 1.1 bis 1.4.

6 Flächen für die Landwirtschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 18, BauGB)

Festgesetzt wird eine Fläche für den Erwerbsgartenbau.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

Einfaßbereich

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

12.1. Flächen für die Landwirtschaft

hier: Erwerbsgartenbau

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Risikoüberschwemmungsgebiet

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Überein stimmungsvermerk

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Groß-Gerau, den
Amt für Bodenmanagement Heppenheim



Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg
Bebauungsplan "An der Gärtnerei"

Stadt:	Ginsheim-Gustavsburg	Proj.Nr.:	0902
Geplant:	Rüfilfinger	Plannr.:	01-S.dwg
Gezeichnet:	Rüfilfinger	Maßstab:	1:500
Datum	21.08.2009	Format	Din A1

Satzung